



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
COMARCA DE LAJEADO  
REGISTRO DE IMÓVEIS  
JULIANA FOLLMER BORTOLIN LISBOA  
REGISTRADORA

**CERTIDÃO**

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o seguinte teor:

CNM: 097261.2.0082567-82



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS

REGISTRO GERAL  
LIVRO N.º 2  
FLS.

Matrícula  
82.567

Lajeado, 16.outubro.2015.

01

Matrícula  
82.567

IMÓVEL: SOBRADO n.º 05, com a área real privativa de 118,98m<sup>2</sup> (cento e dezoito vírgula noventa e oito metros quadrados), área real total de 118,98m<sup>2</sup> (cento e dezoito vírgula noventa e oito metros quadrados), a quinta unidade da esquerda para a direita de quem se posiciona na Rua Valdir Valmor Gehl, confrontando-se: ao Sudoeste, com área livre do condomínio; ao Nordeste, com área livre do condomínio; ao Noroeste, com o sobrado n.º 04 e área livre do condomínio; e, ao Sudeste, com área livre do condomínio; no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTO DA PEDRA, localizado nesta Cidade, Bairro Conventos, na Rua Valdir Valmor Gehl n.º 97, esquina com a Rua B, no quarteirão formado pelo imóvel de propriedade de Aloysio Arlindo Schneider e Círio Arnaldo Schneider, Ruas Valdir Valmor Gehl, B e C, José Franz e D, considerado como Setor 09, Quadra 158, Lote 355, participando com uma fração ideal de 0,2332 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio e do terreno; no terreno urbano com área de 450,73m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta vírgula setenta e três metros quadrados), que corresponde ao Lote 11 da Quadra 03 do Loteamento Conventos III, confrontando-se: pela frente, com a Rua B; partindo do vértice formado pelos lados Sudeste e Sudoeste, no sentido horário da poligonal, formando ângulo interno de 90°00'; segue na direção Noroeste, ao SUDOESTE, na extensão de 30,00 metros com a Rua Valdir Valmor Gehl, formando ângulo interno de 90°23'39"; segue na direção Nordeste, ao NOROESTE, na extensão de 15,00 metros com imóvel matriculado sob n.º 2.625, formando ângulo interno de 89°36'21"; segue na direção Sudeste, ao NORDESTE, na extensão de 30,10 metros com o lote 12, formando ângulo interno de 90°00'; segue na direção Sudoeste, ao SUDESTE, na extensão de 15,00 metros com a Rua B, até encontrar o vértice inicial.- PROPRIETÁRIOS: Iris Stein, brasileira, técnica em enfermagem, divorciada, CPF n.º 686.120.790-04, Carteira de Identidade n.º 9030634514, expedida pela SJS/RS em 13/05/2002, residente e domiciliada na Rua Beno Hugo Hack n.º 323, ap.101, Bairro Canudos, Novo Hamburgo(RS); Airton Darci Wildner, brasileiro, comerciário, CPF n.º 298.953.670-15, Carteira de Identidade n.º 1019906476, expedida pela SJS/RS em 17/11/1999, e sua esposa Lourdes Wildner, brasileira, do lar, CPF n.º 886.243.820-68, Carteira de Identidade n.º 1060942404, expedida pela SSP/RS em 03/09/1991, casados pelo regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Osvaldo Mathias Ely n.º 1246, Bairro Montanha, Lajeado(RS); Renata Teresinha Ulsenheimer, brasileira, empresária sócia, solteira, maior de idade, CPF n.º 421.058.030-91, Carteira de Identidade n.º 1028612628, expedida pela SSP/RS em 06/05/1982, residente e domiciliada na Rua Duque de Caxias n.º 807, ap.102, Bairro Florestal, Lajeado(RS); Angela Anna Lazzari Kappes, brasileira, aposentada, viúva, CPF n.º 645.024.220-53, Carteira de Identidade n.º 6048397721, expedida pela SSP/RS em 22/06/1988, residente e domiciliada

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página:.....  
.....  
.....  
.....

Continuação da página anterior

CNM: 097261.2.0082567-82

na Rua Joaquim de Macedo n.º 57, Bairro Centenário, Lajeado(RS); e, José Fabiano Scherer, brasileiro, empresário sócio, CPF n.º 889.141.350-04, Carteira Nacional de Habilitação n.º 00369826532, expedida pelo DETRAN/RS em 01/12/2004, casado com Viviane Maria Scherer, brasileira, do lar, CPF n.º 746.475.980-04, Carteira de Identidade n.º 8067136617, expedida pela SSP/RS, casados pelo regime da separação de bens, residentes e domiciliados na Rodovia RST 453 n.º 1030, Bairro Boa União, Estrela(RS).- MATR. ORIG. n.º 67.580 (fls. 01 a 03, Livro n.º 2-RG), de 19 de janeiro de 2012.- Protocolos n.ºs 220175, Livro 1, de 22/09/2015; e, 220178, Livro 1, de 22/09/2015.- Eu, Daniela de Mélo, Auxiliar, digitei.- Eu, DB (Bernadete Lazzeron), Registradora-Substituta, procedi à abertura desta Matrícula.- DOU FÉ.-

Emol:R\$15,20 Selo:0350.03.1500004.08405 PED:R\$3,60 Selo:0350.01.1500005.48398

R-1-82.567.- 16.outubro.2015.- ATRIBUIÇÃO/IMÓVEL - Nos termos do Traslado da Escritura Pública de Instituição de Condomínio e Atribuição de Unidades, lavrada em 13 de julho de 2015 (fls. 036 a 038, Livro n.º 90 de Contratos), e Traslado da Escritura Pública de Aditamento, lavrada em 04 de agosto de 2015 (fls.128, Livro n.º 90 de Contratos), ambas pelo Tabelião-Substituto do Tabelionato de Notas desta Cidade e Comarca de Lajeado(RS), o imóvel objeto da presente matrícula coube ao condômino José Fabiano Scherer, brasileiro, empresário sócio, CPF n.º 889.141.350-04, Carteira Nacional de Habilitação n.º 00369826532, expedida pelo DETRAN/RS em 01/12/2004, casado com Viviane Maria Scherer, brasileira, do lar, CPF n.º 746.475.980-04, Carteira de Identidade n.º 8067136617, expedida pela SSP/RS, casados pelo regime da separação de bens, residentes e domiciliados na Rodovia RST 453 n.º 1030, Bairro Boa União, Estrela(RS).- AV.FISCAL: as partes não atribuem valor ao imóvel, bem como estão dispensadas da avaliação do mesmo e dispensadas de seu reconhecimento pela Fiscalização de Tributos, conforme Ofício Circular n.º 113/2011 da Corregedoria-Geral de Justiça deste Estado.- Protocolos n.ºs 220175, Livro 1, de 22/09/2015; e, 220178, Livro 1, de 22/09/2015, rerepresentados em 13/10/2015.- Eu, Daniela de Mélo, Auxiliar, digitei.- DOU FÉ.- Registradora-Substituta (Bernadete Lazzeron): DB

Emol:R\$54,60 Selo:0350.04.1400006.05428 PED:R\$3,60 Selo:0350.01.1500005.48554

AV-2-82.567.- 27.janeiro.2016.- PACTO ANTENUPCIAL - Procede-se a esta averbação, em atenção ao disposto no artigo 244, da Lei n.º 6.015/73, para constar que o casal José Fabiano Scherer, nascido em 07/07/1975, filho de José Leandro Scherer e de Gladis Maria Scherer; e, Viviane Maria Scherer, nascida em 27/10/1971, filha de Eliseu Jose do Espirito Santo e de Rosane Maria do Espirito Santo, adotou, no casamento que contratou, o regime

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097261.2.0082567-82



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

FLS.

Matrícula  
82.567

Lajeado, 27.janeiro.2016.

02

Matrícula  
82.567

da separação de bens, consoante do que dispõe o Artigo 1687 do Código Civil Brasileiro (Lei 10.406 de 10.01.2002), de modo que os bens que cada um possui e os que vierem a adquirir posteriormente a qualquer título na vigência do casamento, sujeitar-se-ão ao regime ora contratado; nos termos da Certidão datada de 26 de janeiro de 2016, da Escritura Pública de Convenção Antenupcial lavrada em 17 de junho de 2004, pela Tabeliã Designada do Tabelionato de Notas da Cidade de Estrela(RS), extraída da folha 062, do Livro n.º 42 de Contratos, devidamente registrada neste Ofício sob n.º 17.280, Livro 3-Registro Auxiliar, instruída com Certidão de Casamento expedida em 26 de janeiro de 2016, matrícula 098129 01 55 2004 2 00018 299 0008820 04, pela Escrevente-Autorizada do Registro Civil das Pessoas Naturais desta Cidade e Comarca de Lajeado(RS).- Protocolo n.º 223706, Livro 1, de 26/01/2016.- Eu, Michele Luíse Dall'Oglio, Auxiliar, digitei.- DOU FÉ.- Oficial Designado (Luiz Egon Richter):

Emol:R\$68,00 Selo:0350.04.1400006.07960 PED:R\$4,10 Selo:0350.01.1500008.29117

R-3-82.567.- 07.junho.2017.- COMPRA E VENDA - Transmitente: José Fabiano Scherer, brasileiro, empresário-sócio, CPF n.º 889.141.350-04, casado com Viviane Maria Scherer, brasileira, do lar, CPF n.º 746.475.980-04, Carteira de Identidade n.º 8067136617, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliado na Rodovia RST 453 n.º 1030, Bairro Boa União, Estrela(RS).- ADQUIRENTE: Construtora Di Trento Ltda, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 12.295.370/0001-82, com sede na Rua Sete Irmãos n.º 1030, Bairro Centro, Encantado(RS), neste ato apresentada por seu sócio e administrador, Cristiano Ricardo Fontana, CPF n.º 957.763.460-53.- PREÇO: R\$85.000,00 (oitenta e cinco mil reais).- AV.FISCAL: R\$164.000,00 (cento e sessenta e quatro mil reais).- FORMA DO TÍTULO - Traslado da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 25 de abril de 2017 (fls. 178/179, Livro n.º 187-B de Transmissões), pelo Tabelião Substituto do Tabelionato de Notas desta Cidade e Comarca de Lajeado(RS).- Pelo vendedor foi declarado que não é equiparado a empresa para os fins da Lei n.º 8.212/91.- Protocolo n.º 235992, Livro 1, de 16/05/2017.- Emitida DOI.- Eu, Daniela de Mélo, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora-Substituta (Bernadete Lazzeron):

Emol:R\$803,90 Selo:0350.08.1100011.04641 PED:R\$4,50 Selo:0350.01.1700003.17638

R-4-82.567.- 18.junho.2018.- COMPRA E VENDA - Transmitente: Construtora Di Trento Ltda., com sede na Rua Sete Irmãos n.º 1030, Centro, Encantado(RS), inscrita no CNPJ sob n.º 12.295.370/0001-82, neste ato apresentada por seu sócio, Cristiano Ricardo Fontana, CPF n.º 957.763.460-53.- ADQUIRENTES: Anderson Kayser, brasileiro, representante comercial, CPF n.º 629.106.390-53, Carteira de Identidade n.º 6057705896-SSP/RS,

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097261.2.0082567-82

residente e domiciliado na Rua Borges de Medeiros n.º 773, Centro, Lajeado(RS), e sua esposa Janice Teresinha Henz Kayser, brasileira, comerciária, CPF n.º 536.637.210-00, Carteira de Identidade n.º 9044945138-SP/RS, residente e domiciliada na Rua Jacob Guilherme Eckardt, São Bento, Lajeado(RS), casados pelo regime da comunhão parcial de bens, em 10/09/2002.- PREÇO: R\$210.000,00 (duzentos e dez mil reais), composto da seguinte forma: recursos próprios: R\$66.300,00; recursos do financiamento concedido pelo Itaú Unibanco S.A.: R\$143.700,00.- AV.FISCAL: R\$210.000,00 (duzentos e dez mil reais), tendo sido recolhido o ITBI consoante Guia n.º 560381, no valor de R\$2.044,50 (dois mil e quarenta e quatro reais e cinquenta centavos).- FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, n.º 10140596207, lavrado em 02 de março de 2018, São Paulo(SP), e Instrumento Particular de Retificação e Ratificação, emitido em 05 de junho de 2018, São Paulo(SP), com força de escritura pública - artigo 61 e parágrafos da Lei n.º 4.380/64 - Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei n.º 9.514/97, devidamente assinados, dos quais uma via fica arquivada neste Ofício.- Foi apresentada neste Ofício, em nome da transmitente: Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, em 13/04/2018, cujo código de controle é 368E.1488.C145.283E.- Protocolos n.ºs 246200 e 246201, Livro 1, de 08/06/2018.- Emitida DOI.- Eu, Isabel Cristina Haas, Escrevente-Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora (Juliana Follmer Bortolin Lisboa):

Emol:R\$938,90 Selo:0350.08.1800002.00228 PED:R\$4,60 Selo:0350.01.1800001.26619

R-5-82.567.- 18.junho.2018.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Devedores/Fiduciantes: Anderson Kayser e sua esposa Janice Teresinha Henz Kayser, anteriormente qualificados.- CREDOR FIDUCIÁRIO: Itaú Unibanco S.A., inscrito no CNPJ sob n.º 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha n.º 100 - Torre Olavo Setúbal, São Paulo(SP), neste ato representado por suas procuradoras, Simone Prestes Silva, CPF n.º 350.628.778-81, e Miriam Aparecida Lopes Cavicchioli, CPF n.º 068.930.658-09.- VALOR TOTAL DO FINANCIAMENTO (saldo devedor): R\$147.000,00, sendo: R\$143.700,00 destinado ao pagamento do preço e venda do imóvel, e R\$3.300,00 destinado ao pagamento de despesas.- CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: taxa efetiva anual de juros: 11.7000%, taxa nominal anual de juros: 11.1158%; taxa efetiva mensal de juros: 0.9263%, taxa nominal mensal de juros: 0.9263%, taxa efetiva anual de juros c/benefício: 10.1000%, taxa nominal anual de juros c/benefício: 9.6605%, taxa efetiva mensal de juros c/benefício: 0.8050%,

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097261.2.0082567-82



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAJEADO - RS

REGISTRO GERAL  
LIVRO N.º 2

Matrícula  
82.567

Lajeado, 18.junho.2018.

*[Assinatura]*

FLS.  
03

Matrícula  
82.567

taxa nominal mensal de juros c/benefício: 0.8050%.- PRAZO DE AMORTIZAÇÃO (NÚMERO DE PRESTAÇÕES): 360 meses.- SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC - Sistema de Amortização Constante.- PERIODICIDADE DE ATUALIZAÇÃO DA PRESTAÇÃO: mensal.- DATA VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO: 02/04/2018.- DATA VENCIMENTO DA ÚLTIMA PRESTAÇÃO: 02/03/2048.- MODO DE PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES MENSAIS: débito na conta corrente.- CUSTO EFETIVO TOTAL (CET) ANUAL - TAXA DE JUROS: 13.7000%.- CUSTO EFETIVO TOTAL (CET) ANUAL - TAXA DE JUROS COM BENEFÍCIO: 12.1100%.- CUSTO EFETIVO TOTAL (CET) MENSAL - TAXA DE JUROS: 1.0800%.- CUSTO EFETIVO TOTAL (CET) MENSAL - TAXA DE JUROS COM BENEFÍCIO: 0.9600%.- VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO MENSAL NA DATA DE ASSINATURA DESTE INSTRUMENTO: R\$1.690,48.- ENQUADRAMENTO DO FINANCIAMENTO: no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação.- PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO: 30 dias.- VALOR DA AVALIAÇÃO REALIZADA E ATRIBUÍDA PARA FINS DE VENDA EM LEILÃO PÚBLICO: R\$244.000,00.- GARANTIA: para garantir o cumprimento de todas as suas obrigações contratuais, o devedor aliena fiduciariamente ao Itaú a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula, bem como suas benfeitorias.- FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, n.º 10140596207, lavrado em 02 de março de 2018, São Paulo(SP), e Instrumento Particular de Retificação e Ratificação, emitido em 05 de junho de 2018, São Paulo(SP), com força de escritura pública - artigo 61 e parágrafos da Lei n.º 4.380/64 - Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei n.º 9.514/97, devidamente assinados, dos quais uma via fica arquivada neste Ofício.- O devedor declarou, sob as penas da Lei, não estar vinculado à Previdência Social, como empregador, e não é contribuinte na qualidade de produtor rural, não estando, portanto, sujeito às obrigações previdenciárias abrangidas pelo INSS - Instituto Nacional do Seguro Social.- Protocolos n.ºs 246200 e 246201, Livro 1, de 08/06/2018.- Eu, Isabel Cristina Haas, Escrevente Autorizada, digitei.- DOU FÉ.- Registradora (Juliana Follmer Bortolin Lisboa):

Emol:R\$722,70 Sel:0350.07.180002.00491 PED:R\$4,60 Sel:0350.01.1800001.26624

**AV-6-82.567.- 14 de dezembro de 2023.- CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM -**  
Procede-se a presente averbação, nos termos do Provimento n.º 33/2023-CGJ/RS, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula possui o código nacional de matrícula n.º 097261.2.0082567-82.- Protocolo n.º 314983, Livro 1-U, de 23/11/2023.- Eu, Larissa de Oliveira Jantsch, Auxiliar de Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Escrevente Autorizada (Daniela

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior

CNM: 097261.2.0082567-82

CNM: 097261.2.0082567-82

de Mélo): *Yuclo*

Emol: nihil Selo: 0350.04.2000002.36737 = nihil - Ato gratuito não ressarcível

AV-7-82.567.- 14 de dezembro de 2023.- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE -  
 Procede-se a esta averbação para constar que nos termos da Certidão expedida pelo Registro de Imóveis de Lajeado/RS, em 06 de setembro de 2023, instruída com requerimento datado de 06 de outubro de 2023, comprovando o decurso do prazo legal sem a purgação da mora pelos devedores/fiduciantes, ANDERSON KAYSER, inscrito no CPF sob nº 629.106.390-53, e JANICE TERESINHA HENZ KAYSER, inscrita no CPF sob nº 536.637.210-00, fica consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, nos termos do § 7º do art. 26, da Lei federal nº 9.514/97, em nome da credora fiduciária, **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, em decorrência do não-pagamento da dívida garantida por alienação fiduciária, objeto do R-5-82.567/Livro 2-RG.- PREÇO: R\$244.000,00 (duzentos e quarenta e quatro mil reais).- AV.FISCAL: R\$244.000,00 (duzentos e quarenta e quatro mil reais) em 03/10/2023, tendo sido recolhido o ITBI consoante Guia nº 942200/2023, no valor de R\$4.880,00.- Protocolo nº 314983, Livro 1-U, de 23/11/2023.- Emitida DOI.-Eu, Larissa de Oliveira Jantsch, Auxiliar de Escrevente, digitei.- DOU FÉ.- Escrevente Autorizada (Daniela de Mélo): *Yuclo*  
 Emol: R\$569,20 Selo: 0350.08.2200003.00488 = R\$65,30 PED: R\$6,40 Selo PED: 0350.01.2300001.28214 = R\$1,80

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Lajeado-RS, 15 de dezembro de 2023, às 11:49:23.

Total: R\$68,50 - ( )

Certidão 6 páginas: R\$41,30 (0350.04.2000002.36773 = R\$4,40)

Busca em livros e arquivos: R\$12,10 (0350.02.2200003.02747 = R\$2,50)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,40 (0350.01.2300001.28313 = R\$1,80)



A consulta estará disponível em até 24h  
 no site do Tribunal de Justiça do RS  
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>  
 Chave de autenticidade para consulta  
**097261 53 2023 00084106 25**

Assinado digitalmente